

Етапи формування автоматизованого кадастру нерухомості в Україні

А.Ю. Ткаченко

*Харківська національна академія міського господарства
61002, Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*

Ефективне регулювання відносин з нерухомістю на державному і місцевому рівнях передбачає розробку та ведення кадастру нерухомості – багатоцільової автоматизованої реєстраційної системи об'єктів нерухомості, яка має юридичну, фінансову та інформаційну спрямованість. Кадастровий облік необхідно проводити щодо земельних ділянок, будівель, споруд, приміщень, об'єктів незавершеного будівництва.

Крім того, що кадастр є загальновизнаним засобом забезпечення захисту права власності, необхідного для ефективного функціонування ринку нерухомості та створення привабливих умов інвестування, до його основних функцій віднесемо наступні:

- встановлення і своєчасне ведення детального переліку об'єктів нерухомості, з визначення їх юридичних та фізичних характеристик;
- локалізації та ідентифікації об'єктів нерухомості;
- реєстрація прав на нерухоме майно та операцій з ним;
- оцінка нерухомості та оподаткування.

На основі попереднього аналізу досвіду країн з ринковою економікою у галузі ведення кадастру нерухомості, вітчизняної нормативно-правової бази, структури та наповнення земельного кадастру, визначення основної одиниці обліку нерухомості та базових засад впорядкування даних про об'єкти нерухомості, запропоновано алгоритм побудови системи ведення кадастру нерухомості в Україні, якій нараховує сім основних етапів.

По-перше, необхідним вбачаємо розробку базисного нормативно-правового забезпечення, яке б чітко регламентувало процедури створення системи кадастру нерухомості на рівні держави, з подальшою конкретизацією відповідно до рівнів адміністративно-територіального поділу. Нормативного врегулювання потребує також порядок ведення автоматизованого кадастру нерухомості, встановлення правил передачі, отримання, надання та запиту інформації, роз'яснення порядку зв'язків та співробітництва органів влади та відомств в процесі створення та ведення кадастру.

На другому етапі має відбутися створення самої системи, тобто безпосередня організація роботи органів, що здійснюватимуть ведення кадастру нерухомості. На цьому етапі реалізується організаційні процеси, кадрові і фінансове забезпечення, технічно-матеріальне оснащення, налагодження зв'язків з відповідними установами та відомствами, становлення робочого процесу.

Третій етап передбачає формування та наповнення бази даних кадастру. Обирається модель, відповідне програмне забезпечення, яке має об'єднати розрізнені програмні продукти обліку нерухомості, а саме:

1. автоматизовані системи Центру Державного Земельного Кадастру:

- «Автоматизована система обліку обмінних файлів» - на регіональному рівні;

- «Автоматизована система ведення електронної копії книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі» – на місцевому рівні).

2. реєстр прав власності на нерухоме майно;

3. програмне забезпечення Бюро Технічної інвентаризації.

Четвертим елементом алгоритму створення автоматизованого кадастру нерухомості є ведення обліку та поповнення існуючих даних, удосконалення систематизації і класифікації даних, введення нових категорій, розширення існуючих. На цьому ж етапі виникає потреба постійного і своєчасного оновлення даних, що досягається шляхом здійснення періодичного повного та часткового моніторингу, проведення натурних обстежень, контролю якості роботи системи та співробітників, підвищення швидкості обміну інформацією і рівня координованості з суб'єктами-учасниками відносин, пов'язаних з нерухомістю.

П'ятим кроком пропонується створення системи незалежного контролю, що буде створено на принципах постійної ротації кадрів та експертних методах оцінки якості роботи системи. Для цього повинні бути розроблені відповідні правила та стандарти, що відповідатимуть як вимогам національного законодавства, так і міжнародного, визначено порядок, строки та процедури перевірок, джерела фінансування, а також перелік організацій, відомств та установ, з працівників яких будуть формуватися експертні групи.

Оскільки у будь-якій системі можуть виникати збої, помилки, неточності, розлади як через внутрішні недоліки, так і через мінливість зовнішніх умов, система кадастру нерухомості потребує відстеження і усунення таких проблем. Крім того, слід з'ясовувати причини їх появи та вживати випереджувальні заходи. Та на основі результатів статистики виявлених недоліків, а також висновків ревізій слід проводити удосконалення системи кадастру нерухомості як у організаційному, так і в технологічному відношенні. Це і є шостим етапом.

І останнім у цьому алгоритмі пропонується пункт, що має інформативне і соціальне значення. Так, передбачається створення офіційного сайту кадастру нерухомості, що допоможе будь-якій зацікавленій особі ознайомитися з системою кадастру нерухомості, її значенням як інструмента захисту прав на нерухомість, її економічним сенсом, основними категоріями інформації, що міститься у кадастрі, спеціалізованою нормативно-правовою базою. Завдяки чому стане можливим поступовий перехід до здійснення операцій з нерухомістю та ведення їх реєстрації безпаперовим шляхом, у відповідності до принципу «єдиного вікна», за допомогою комп'ютерного обладнання та комунікаційних мереж, що дозволить підвищити швидкість та ефективність даних процесів.